

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
correspondientes al ejercicio 2010 junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2010:**

Balances Consolidados al 31 de diciembre de 2010 y de 2009  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios 2010  
y 2009  
Estados de Consolidados Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2010 y  
2009  
Memoria Consolidada del ejercicio 2010  
Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2010**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**  
**2010**

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009**

(Expresados en euros)

	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Inmovilizado Material	<b>(Nota 6)</b>	66.811,53	98.130,39
Otros Activos Intangibles	<b>(Nota 5)</b>	849,21	1.058,71
Activos Financieros no Corrientes	<b>(Nota 8)</b>	34.982,50	34.982,50
Activos por Impuestos Diferidos	<b>(Nota 12)</b>	182.244,10	266.536,08
Deudores comerciales no corrientes		511.346,40	-
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>796.233,74</b>	<b>400.707,68</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>(Nota 17)</b>	-	-
Existencias	<b>(Nota 9)</b>	162.660.496,18	168.425.719,10
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	<b>(Nota 8)</b>	2.893.159,20	3.096.905,50
Otros Activos Financieros Corrientes	<b>(Nota 8)</b>	227.038,18	227.200,45
Otros Activos Corrientes		80.933,26	67.863,47
Efectivo y Medios Líquidos	<b>(Nota 8)</b>	1.140.822,20	379.991,15
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>167.002.449,02</b>	<b>172.197.679,67</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>167.798.682,76</b>	<b>172.598.387,35</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balance Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009**

(Expresados en euros)

	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Capital	<b>(Nota 8)</b>	13.384.852,95	13.384.852,95
Otras Reservas	<b>(Nota 8)</b>	17.834.672,92	17.834.672,92
Ganancias Acumuladas	<b>(Nota 8)</b>	(10.136.324,97)	(4.045.062,56)
Valores Propios	<b>(Nota 8)</b>	(20.426,12)	(20.426,12)
Ajustes por cambio de valor	<b>(Nota 8)</b>	(410.100,26)	(606.781,42)
<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA DOMINANTE</b>	<b>(Nota 12)</b>	<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>
Intereses Minoritarios		-	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>
Deudas con Entidades de Cdto	<b>(Nota 8)</b>	6.790,34	15.231,15
Derivados	<b>(Nota 8)</b>	585.857,51	866.830,65
Otro pasivo no corriente		21.786,68	21.786,68
Provisiones	<b>(Nota 10)</b>	60.444,32	148.348,35
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>674.878,85</b>	<b>1.052.196,83</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la vta	<b>(Nota 17)</b>	-	-
Deudas con Entidades de Cdto	<b>(Nota 8)</b>	140.990.886,99	132.180.722,63
Acreedores Comerciales y otras Cuentas a Pagar	<b>(Nota 8)</b>	5.239.587,50	12.577.557,22
Provisiones	<b>(Nota 10)</b>	240.654,90	240.654,90
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>146.471.129,39</b>	<b>144.998.934,75</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>167.798.682,76</b>	<b>172.598.387,35</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balance Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Expresadas en euros)

	Notas a la Memoria	2010	2009
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	(Nota 14.c)	<b>8.374.360,00</b>	<b>349.100,00</b>
<b>Aumento de existencias de productos terminados y en curso</b>		<b>6.094.695,99</b>	<b>10.788.841,53</b>
<b>Otros ingresos</b>		<b>4.427,94</b>	<b>67.827,22</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>14.473.483,93</b>	<b>11.205.768,75</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	(Nota 14.e)	<b>17.791.001,36</b>	<b>11.141.338,07</b>
Consumo de mercaderías		6.693.254,62	352.496,53
Consumo de materias primas y otras materias		6.094.696,04	10.788.841,54
Deterioro de existencias		5.003.050,70	-
<b>Gastos de personal</b>	(Nota 14.a)	<b>507.868,29</b>	<b>550.407,46</b>
Sueldos, salarios y asimilados		413.959,21	444.755,58
Cargas sociales		93.909,08	105.651,88
<b>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>		<b>31.528,36</b>	<b>31.804,34</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>844.767,61</b>	<b>583.647,30</b>
Servicios exteriores	(Nota 14.b)	672.728,01	523.567,36
Deterioros de valor de activos corrientes		-	-
Tributos		172.039,60	60.079,94
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>19.175.165,62</b>	<b>12.307.197,17</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.701.681,69)</b>	<b>(1.101.428,42)</b>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		6.427,04	2.386,14
Otros intereses e ingresos asimilados		-	-
Beneficio con valores propios		-	-
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	(Nota 14.d)	<b>6.427,04</b>	<b>2.386,14</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	(Nota 14.d)	<b>1.356.163,43</b>	<b>1.045.055,80</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financiero</b>		<b>39.844,33</b>	<b>46.422,33</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.389.580,72)</b>	<b>(1.089.091,99)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>(2.190.520,41)</b>
Impuesto sobre Sociedades	(Nota 12)	-	652.325,62
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>(1.538.194,79)</b>
Resultado procedentes de operaciones Interrumpidas	(Nota 17)	-	2.744.030,49
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
Resultado atribuido a socios intereses minoritarios		-	-
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Balances de Situación Consolidados, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A**  
**LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Expresados en euros)

	Notas en la Memoria	2010	2009
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 8.3)	308.864,17	(346.943,96)
- Efecto impositivo.		(92.659,29)	104.083,22
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>216.204,88</b>	<b>(242.860,74)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados en pérdidas y ganancias</b>			
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(Nota 14)	(27.891,03)	(46.422,33)
- Efecto impositivo.		8.367,31	13.926,70
<b>C) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(19.523,72)</b>	<b>(32.495,63)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>		<b>(5.894.581,25)</b>	<b>930.479,33</b>

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Estados Consolidado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS**  
**EJERCICIOS 2010 Y 2009**  
(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	2010	2009
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(6.091.262,41)</b>	<b>3.890.488,65</b>
<b>2. Ajustes al resultado</b>		<b>6.211.722,14</b>	<b>1.074.474,00</b>
a) Amortización del inmovilizado	5 y 6	31.528,36	31.804,34
b) Correcciones valorativas por deterioro		5.003.050,70	-
c) Variación de provisiones (+/-)		-	5,49
g) Ingresos financieros	14 d	(6.427,04)	(2.391,63)
h) Gastos financieros	14 d	1.183.570,12	1.045.055,80
k) Otros gastos (Operaciones interrumpidas)		-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(6.984.209,15)</b>	<b>(8.127.964,24)</b>
a) Existencias	9	792.103,63	(10.414.016,44)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(337.531,5)	99.525,04
c) Otros activos corrientes	8	(12.907,52)	85.511,24
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	8	(7.337.969,72)	2.100.915,92
e) Otros pasivos corrientes		-	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(87.904,03)	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.177.143,08)</b>	<b>(1.042.664,17)</b>
a) Pago de intereses	14 d	(1.183.570,12)	(1.045.055,80)
c) Cobro de intereses	14 d	6.427,04	2.391,63
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(8.040.892,50)</b>	<b>(4.205.665,76)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		-	<b>(18.068.480,09)</b>
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	(8.227,96)
e) Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	-	(18.060.252,13)
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		-	<b>28.031.099,29</b>
e) Otros activos financieros		-	34.841,11
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	17	-	27.996.258,18
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		-	<b>9.962.6619,20</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>8.801.723,55</b>	<b>(6.926.165,19)</b>
a) Emisión		8.018.666,45	58.993.413,64
2. Deudas con entidades de crédito		8.018.666,45	58.993.413,64
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		-	-
b) Devolución y amortización de		783.057,10	(65.919.578,83)
2. Deudas con entidades de crédito		783.057,10	(65.919.578,83)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>8.801.723,55</b>	<b>(6.926.165,19)</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	8	379.991,15	1.549.202,90
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8	1.140.822,20	379.991,15

*Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados Consolidados de Flujos de Efectivo, los Balances Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 18 Notas.*

## **AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2010**

#### **NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE DEL GRUPO**

##### **a) Constitución y Domicilio Social**

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la sociedad dominante), se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido. Con fecha 21 de junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante "la Sociedad").

Su domicilio social, actualmente se encuentra en Plaza de la Independencia, 5, planta 1ª, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ayco del ejercicio 2010, han sido formuladas por los Administradores, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

##### **b) Actividad de la Sociedad Dominante**

Su actividad consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, enajenación de las mismas, la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones significativas entre todas ellas.

El ejercicio social de las sociedades comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, se indicará para simplificar "ejercicio 2010".

##### **c) Régimen Legal**

La Sociedad Dominante se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

**d) Acciones Cotizadas**

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao. Su cotización al jueves, 31 de diciembre de 2010 y de 2009 asciende a 9,80 y 12,60 euros respectivamente.

**e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, gastos e ingresos. Estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos y diferencias de primera consolidación para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de importe indeterminado o contingencias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas.

**NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO**

Según se indica en la Nota 1, Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. posee participaciones directas e indirectas en diversas sociedades nacionales. Al 31 de diciembre de 2010, se ha efectuado la consolidación de las sociedades integrantes del Grupo, a excepción de diversas sociedades que por su pequeña importancia relativa no afectan sustancialmente a la situación patrimonial global, figurando su detalle en la Nota 8.4.

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2010 y 2009, es el siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>	<b>Grado de Gestión</b>	<b>Método de Consolidación Aplicado</b>
Altos deBriján S.A.U.	100,00	Alto	Integración global
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global
Can Batliu, S.L.U.	100,00	Alto	Integración global

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2010 y 2009, es la que se indica a continuación.

<b>Sociedad</b>	<b>Año de Constitución</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>
Altos de Brijan, S.A.U.	21/10/1989	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Promociones y Alojamientos Residenciales, S.L.	14/10/2004	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria
Can Batliu, S.L.U.	22/12/2005	Santander 3, Madrid	Promoción inmobiliaria

### **NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas del ejercicio 2010 se han preparado a partir de los registros contables de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y de las sociedades que componen el Grupo, cuyas respectivas cuentas anuales son preparadas de acuerdo con los principios contables regulados en España, en el Código de Comercio y su desarrollo en el Plan General de Contabilidad, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), habiéndose practicado los correspondientes ajustes o reclasificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 2010.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades han sido objeto de la correspondiente homogeneización valorativa, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias cuentas anuales.

#### **b) Comparación de la Información**

Los saldos correspondientes al ejercicio 2009 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2010. Por tanto, las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1 "Aplicación por primera vez de las NIIF", la fecha de transición a las mismas fue 1 de enero de 2004.

#### **c) Aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las de cada una de las entidades integrantes del mismo, correspondientes al ejercicio 2010, que han servido de base para la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, no obstante los Administradores esperan y entienden que no se producirán modificaciones y que serán aprobadas conforme están presentadas.

**d) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

**e) Principios de Consolidación**

La consolidación de las Cuentas Anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las Cuentas Anuales de sus sociedades participadas mencionadas en la Nota 2, se ha realizado siguiendo los siguientes métodos:

- 1) Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de accionistas.
- 2) El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores, o aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en la consolidación, se encuentran recogidas a valor de coste, o a valor razonable, si este último fuera inferior.

La consolidación de las operaciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. con las de las mencionadas sociedades filiales se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- Los criterios utilizados en la elaboración de los Balances de Situación y de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias individuales de cada una de las sociedades consolidadas son, en general y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- El Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidados incluyen los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación, así como las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada recoge los ingresos y gastos de las sociedades que dejan de formar parte del Grupo hasta la fecha en que se ha vendido la participación o liquidado la sociedad, y de las sociedades que se incorporan al Grupo a partir de la fecha en que es adquirida la participación o constituida la sociedad, hasta el cierre del ejercicio.
- Los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. Los créditos y deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas que han sido excluidos de la consolidación, se presentan en los correspondientes epígrafes del activo y pasivo del Balance de Situación Consolidado.
- La eliminación inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Dominante con la parte proporcional de los fondos propios de las sociedades dependientes que represente dicha participación a la fecha de primera consolidación. Las diferencias de primera consolidación han sido tratadas de la forma siguiente:

- a) Diferencias negativas, se incluyen en el epígrafe "Reservas en sociedades Consolidadas".
  - b) Las diferencias positivas han sido atribuidas a los elementos patrimoniales de las sociedades dependientes, por lo que no luce en Balance de Situación Fondo de Comercio de consolidación alguno.
- El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a la Sociedad Dominante, que está formada por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.
  - El valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios y atribución de resultados en las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del pasivo del Balance de Situación Consolidado. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 esta partida es atribuida la Sociedad dominante por haberse adquirido el 100% de las participaciones durante el ejercicio 2007 de la sociedad dependiente Promociones y Alojamientos Residenciales.

**f) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre**

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Se han obtenido pérdidas de las actividades continuadas significativas en los últimos ejercicios.
- La situación actual del mercado en que opera la Sociedad que está implicando reducción de pedidos de clientes y pérdida de alguno de ellos.

Factores que mitigan la duda sobre la capacidad de la entidad para continuar con su actividad:

- Elaboración de un plan de negocio para los próximos ejercicios que conlleva importantes cambios en diversos aspectos entre los que destacan:
  - o Refinanciación de toda la deuda por parte de las entidades financieras pertenientes al accionariado,
  - o Potenciar la red comercial para agilizar ventas,
  - o Reforzar la política de reducción de gastos generales, de personal y de servicios externalizados.
  - o Apoyo financiero de los Accionistas mediante préstamos participativos.

g) **Corrección de errores**

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 incluyen ajustes como consecuencia de errores detectados en las cuentas anuales del ejercicio 2008. La explicación detallada de los ajustes por corrección de errores realizados en el ejercicio se muestra a continuación:

2008		Debe	Haber
Impuesto sobre beneficios	(1)	2.393.602,36	-
Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio	(1)	-	(2.393.602,36)
		<b>2.393.602,36</b>	<b>(2.393.602,36)</b>

(1) Se ha corregido la activación del crédito fiscal realizado por la Sociedad en el ejercicio 2008.

**NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2010 y 2009, han sido las siguientes:

a) **Otros activos intangibles**

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

**a.1) Aplicaciones Informáticas:**

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por las sociedades se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 25,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2010 por este concepto ha ascendido a 209,50 euros y a 485,38 euros en el ejercicio 2009.

b) **Inmovilizaciones Materiales e Inmuebles de inversión**

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	25	4
Elementos de transporte	16	6,25

### **Inmueble de inversión**

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no es propietaria de ningún inmueble de inversión conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 40, no obstante hasta el mes de Octubre de 2008, se mantuvo en este epígrafe el edificio del Paseo Recoletos que se encuentra, a 31 de Diciembre de 2008, en activos no corrientes mantenidos para la venta por encontrarse el mismo en venta cumpliendo todos los requisitos para su calificación como tal conforme a la NIIF 5.

Como consecuencia de la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad, el edificio del Paseo Recoletos fue revalorizado, a fecha de transición, el 1 de enero de 2004 a valor de coste conforme a la norma referida. El importe de la revalorización, la cual tuvo su contrapartida en reservas de revalorización, asciende a 7.483.004,32 euros.

Durante el ejercicio 2009 la sociedad ha procedido a la venta del citado inmueble. Desde el mes de octubre de 2008 en el cual el inmueble fue clasificado como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” no se han efectuado cargos en la cuenta de pérdidas y ganancias por concepto de amortización.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2009 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 31.318,76 euros. Este saldo incluye la amortización del inmueble de inversión que figura netas de impuesto en actividades interrumpidas.

### **c) Instrumentos financieros**

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

### **Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar**

#### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico,
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

#### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuantas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

### **Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los deterioros de valoración registrados de participaciones en empresas del grupo ascienden a 6.625.733,42 euros.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Las inversiones financieras mantenidas en empresas del grupo corresponden a participaciones en sociedades que no cotizan en Bolsa y que no han sido objeto de consolidación en estas cuentas anuales, debido a que son sociedades que se encuentran o bien en liquidación o bien carecen de actividad alguna, no siendo por tanto relevantes en la situación patrimonial del Grupo Consolidado.

El criterio de valoración de las inversiones financieras es el siguiente:

- 1) Las inversiones en sociedades consolidadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación aplicándose los procedimientos explicados en la (Nota 3.e).
- 2) Las inversiones en sociedades no consolidadas, que corresponden a sociedades que no cotizan en bolsa, se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado, si procede, por las necesarias provisiones por depreciación.

### **Reclasificación de activos financieros**

Los activos financieros incluidos inicialmente en la categoría de mantenidos para negociar o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, no pueden ser reclasificados a otras categorías, ni de éstas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

### **Contratos de garantía financiera**

Inicialmente, se valoran por su valor razonable, que se corresponde con la prima recibida más, en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se valoran por el mayor de los importes siguientes:

- a) El valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para transferir a un tercero la obligación asumida en el contrato.
- b) El inicialmente reconocido menos, si procede, la parte del mismo imputada a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias porque corresponde a ingresos devengados.

### **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

### **Instrumentos de patrimonio propio**

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

### **Fianzas entregadas y recibidas**

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios se valoran por la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado y se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento de la prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

### **Cobertura de los flujos de efectivo:**

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **d) Acciones de la Sociedad Dominante**

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de las sociedades que integran el perímetro de consolidación se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el porcentaje del capital social de la Sociedad Dominante, que se encuentra en poder de las sociedades consolidadas asciende al 0,028%.

El saldo correspondiente a esta partida, el cual asciende a 20.426,12 euros, se presenta como menor valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

#### **e) Existencias**

En el capítulo de "Terrenos y Solares" se incluye aquellas inversiones sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, incluyéndose en el capítulo de "Proyectos" las inversiones que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización (es decir, el vuelo). Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe de "Edificios". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los costes de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

La Sociedad activa, como mayor coste de la construcción, los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados durante el ejercicio 2010 asciende a 4.388.009,36 euros y durante el ejercicio 2009 asciende a 6.028.360,18 euros.

El coste de las existencias comprende todos los costes derivados de la adquisición y producción en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Así mismo, la Sociedad, ajusta los saldos de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta o posterior uso. En el ejercicio 2008 la sociedad dotó los deterioros necesarios para ajustarse a dicho valor razonable. Durante los ejercicios 2010 y 2009 la sociedad no ha dotado provisión alguna en el epígrafe existencias.

La sociedad en noviembre de 2008, encargó una valoración de la cartera inmobiliaria de todo el grupo a la sociedad Savills, la cual emitió su informe con fecha 15 de noviembre de 2008. La valoración total de la cartera ascendió a 199.784.000,00 euros.

La valoración se ha realizado sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado de acuerdo con la definición adoptada por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) y por el IVSC (Comité Internacional de Standards de Valoración de Activos), organizaciones que unen respectivamente las Organizaciones Internacionales y Europeas de Valoradores de Activos Fijos.

La sociedad ha determinado realizar una valoración de su cartera inmobiliaria cada 2 años aproximadamente.

#### **f) Inversiones Financieras Temporales**

Las inversiones financieras con vencimiento inferior a un año se encuentran registradas por su valor efectivo.

Corresponden, fundamentalmente, a Letras del Tesoro, estando valorados a su coste de adquisición.

#### **g) Ingresos y Gastos**

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta de promociones, en el momento de la formalización del correspondiente contrato de compraventa. Este criterio es el adoptado por la Sociedad para todas las obras que realiza, no aplicándose, por tanto, el criterio alternativo consistente en el porcentaje de realización.

Las cantidades percibidas durante la construcción de las promociones se consideran "Anticipos de clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**h) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

**i) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares**

Las sociedades consolidadas no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

**j) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos**

La práctica seguida por las sociedades con respecto a otras provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

**k) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas**

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

**l) Clasificación de los saldos**

La clasificación entre activo corriente y no corriente, se realiza teniendo en cuenta:

- si el saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la empresa; o
- se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance; o
- se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

**m) Impuesto sobre Sociedades**

El Grupo no consolida fiscalmente. En consecuencia, el gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, en este ejercicio todas las sociedades han incurrido en pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2010, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a (298.390,71) euros.

Al 31 de diciembre de 2009, han sido efectuados por parte de la Dirección de las sociedades los cálculos necesarios para determinar los Impuestos sobre sociedades devengados, que ascienden a 2.684.652,95 euros.

**n) Deterioro de valor de los activos**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Hasta la fecha no ha ocurrido circunstancia alguna que origine el saneamiento de activo alguno.

**o) Beneficio por acción**

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

**p) Estados de flujos de efectivo.**

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**q) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
  - b 1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  - b 2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
  - b 3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
  - b 4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa a impuestos sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.
- r) **Operaciones interrumpidas**

La sociedad contabiliza en este epígrafe los ingresos y gastos derivados de la explotación de los activos corrientes mantenidos para la venta.

#### **NOTA 5. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/2008	Altas	31/12/2009	Altas	31/12/2010
<b>Coste</b>					
Aplicaciones Informáticas	21.531,41	-	21.531,41	-	21.531,41
	<b>21.531,41</b>	<b>-</b>	<b>21.531,41</b>	<b>-</b>	<b>21.531,41</b>
<b>Amortización Acumulada</b>					
Aplicaciones Informáticas	(19.987,12)	(485,58)	(20.472,70)	(209,50)	(20.682,20)
	<b>(19.987,12)</b>	<b>(485,58)</b>	<b>(20.472,70)</b>	<b>(209,50)</b>	<b>(20.682,20)</b>
<b>Inmov. Intangible, Neto</b>	<b>1.544,29</b>	<b>(485,58)</b>	<b>1.058,71</b>	<b>(209,50)</b>	<b>849,21</b>

El Grupo tiene a 31 de diciembre 20.681,41 euros totalmente amortizados. (19.843,41 euros en el ejercicio anterior).

## **NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

<b>Inmovilizado Material</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Altas</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Coste</b>					
Construcciones	47.620,77	-	47.620,77	-	47.620,77
Maquinaria	2.001,37	-	2.001,37	-	2.001,37
Otras instalaciones	125.314,70	-	125.314,70	-	125.314,70
Mobiliario	67.038,98	-	67.038,98	-	67.038,98
Equipos de proceso de información	133.291,42	-	133.291,42	-	133.291,42
Elementos de transporte	72.203,25	-	72.203,25	-	72.203,25
Otro inmovilizado material	394,23	-	394,23	-	394,23
	<b>447.864,72</b>	<b>-</b>	<b>447.864,72</b>	<b>-</b>	<b>447.864,72</b>
<b>Amortización Acumulada</b>					
Construcciones	(22.489,54)	-	(22.489,54)	-	(22.489,54)
Maquinaria	(2.001,37)	-	(2.001,37)	-	(2.001,37)
Otras instalaciones	(89.029,91)	(11.078,54)	(100.108,45)	(11.078,54)	(111.186,99)
Mobiliario	(52.570,45)	(6.703,92)	(59.274,37)	(6.703,92)	(65.978,29)
Equipos de proceso de información	(128.547,94)	(1.714,41)	(130.262,35)	(1.714,41)	(131.976,76)
Elementos de transporte	(23.776,36)	(11.821,89)	(35.598,25)	(11.821,99)	(47.420,24)
	<b>(318.415,57)</b>	<b>(31.318,76)</b>	<b>(349.734,33)</b>	<b>(31.318,86)</b>	<b>(381.053,19)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>129.449,15</b>	<b>(31.318,76)</b>	<b>98.130,39</b>	<b>(31.318,86)</b>	<b>66.811,53</b>

El desglose, por epígrafes, de los activos que, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Construcciones	47.620,77	22.489,54
Maquinaria	2.001,37	2.001,37
Otras instalaciones	14.529,42	15.753,66
Mobiliario	11.852,15	11.852,15
Equipos proceso de información	130.694,42	129.551,43
Elementos de transporte	15.565,60	15.565,60
	<b>222.263,73</b>	<b>197.213,75</b>

**NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

**7.1) Arrendamientos financieros (la Sociedad como arrendatario)**

La Sociedad tiene los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2010:

	Reconocimiento inicial				
	Valor Razonable	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	3,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

La Sociedad tenía los siguientes activos financiados mediante contratos de arrendamiento financiero a 31 de diciembre de 2009:

	Reconocimiento inicial				
	Valor Razonable	Valor actual de los pagos mínimos acordados	Valor Opción de Compra	Duración del Contrato (Años)	Tiempo Transcurrido (Años)
Elementos de transporte	56.637,65	33.616,45	780,00	5,30	2,50
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>56.637,65</b>	<b>33.616,45</b>	<b>780,00</b>	-	-

El importe total de pagos futuros en arrendamientos financieros al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	15.231,15	23.021,20
(-) Gastos financieros no devengados	(1.142,85)	(2.719,00)
Valor actual al cierre del ejercicio	14.088,30	21.082,20
Valor de la opción de compra	780,00	780,00

El detalle de los vencimientos de los contratos de arrendamiento financiero es el siguiente:

	Pagos mínimos		Valor actual	
	2010	2009	2010	2009
Hasta 1 año	8.440,81	7.790,00	8.103,18	6.220,05
Entre uno y cinco años	6.790,34	15.231,00	5.985,12	14.862,15
<b>Total</b>	<b>15.231,15</b>	<b>23.021,00</b>	<b>14.088,30</b>	<b>21.082,20</b>

## 7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2010 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 80.345,89 euros (75.440,80 en el ejercicio anterior).

## NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga sobre los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

### 8.1) Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 11, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros	
	31/12/2010	31/12/2009
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.2)	522.027,24	10.680,84
<b>Total</b>	<b>522.027,24</b>	<b>10.680,84</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.4, es el siguiente para el ejercicio 2010:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2010	Valores representativos de deuda 31/12/2010	Créditos Derivados otros 31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-	1.140.822,20
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)		-	-	1.140.822,20
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)		-	104.000,00	-
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)		-	-	865.823,16
<b>Total</b>		-	<b>104.000,00</b>	<b>2.006.645,36</b>

Y el siguiente para el ejercicio 2009:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de Patrimonio 31/12/2009	Valores representativos de deuda 31/12/2009	Créditos Derivados otros 31/12/2009
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>		-	-	<b>379.991,15</b>
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.1.1.a)		-	-	379.991,15
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 8.1.2)</b>		-	<b>104.000,00</b>	-
<b>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8.1.3)</b>		-	-	<b>910.732,08</b>
<b>Total</b>		-	<b>104.000,00</b>	<b>1.290.723,23</b>

### 8.1.1) Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

#### a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2010 y de 2009 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 31/12/10	Saldo a 31/12/09
Cuentas corrientes	1.139.895,17	379.500,59
Caja	927,03	490,56
<b>Importe Tesorería y Activos equivalentes</b>	<b>1.140.822,20</b>	<b>379.991,15</b>

### 8.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Valores representativos de deuda e intereses con entidades de crédito	-	104.000,00	-	104.000,00
<b>Total</b>	-	<b>104.000,00</b>	-	<b>104.000,00</b>

### 8.1.3) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2010 y de 2009 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes terceros	511.346,40	477.493,38		471.782,18
Deudores terceros	-	265.291,60	-	315.749,45
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>	<b>511.346,40</b>	<b>742.784,98</b>	-	<b>787.531,63</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Créditos e intereses a empresas del grupo	-	118.283,32	-	118.283,32
Fianzas y depósitos	10.680,84	4.754,86	10.680,84	4.917,13
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>10.680,84</b>	<b>123.038,18</b>	<b>10.680,84</b>	<b>123.200,45</b>
<b>Total</b>	<b>37.299,18</b>	<b>865.823,16</b>	<b>10.680,84</b>	<b>910.732,08</b>

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar incluyen deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/08	Saldo a 31/12/2009	Corrección deterioro	Saldo a 31/12/2010
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Créditos a empresas del grupo	306.037,97	306.037,97	-	306.037,97
<b>Total</b>	<b>306.037,97</b>	<b>306.037,97</b>	-	<b>306.037,97</b>

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2010, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos comerciales no corrientes, por importe de 511.346,40 euros como parte de la deuda pendiente de cobro de la venta de La Línea H1, cuyo vencimiento es en 2012.
- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 477.493,38 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados, procuradores y otros deudores por importe de 265.291,59 euros.

Los créditos por operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2009, figuran principalmente los siguientes conceptos:

- Créditos con compradores de los bienes definidos en la nota de existencias, así como con los arrendatarios, derivados de la formalización de los contratos de venta de viviendas y alquiler suscritos con los mismos. El saldo por este concepto asciende a 675.0070,36 euros.
- Asimismo, incluye provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de 103.6694,25 euros, así como otros deudores por importe de 143.237,20 euros.

#### **8.1.4) Otra información relativa a activos financieros**

##### Clasificación por vencimientos

Los únicos activos clasificados a largo plazo corresponden a fianzas constituidas por la sociedad. No se incorpora el vencimiento de las mismas por ser un importe irrelevante del balance.

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2010:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>118.283,32</b>	-	-	-	-	-	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	118.283,32	-	-	-	-	-	118.283,32
<b>Inversiones financieras</b>	<b>108.754,86</b>	-	-	-	-	-	<b>119.435,70</b>
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.754,86	-	-	-	-	10.680,84	15.435,70
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>742.784,98</b>	<b>511.346,40</b>	-	-	-	-	<b>1.254.131,38</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	477.493,38	511.346,40	-	-	-	-	988.839,78
Deudores varios	265.291,60	-	-	-	-	-	265.291,60
<b>Total</b>	<b>969.823,16</b>	<b>511.346,40</b>	-	-	-	<b>10.680,84</b>	<b>1.491.850,40</b>

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo corriente al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>118.283,32</b>	-	-	-	-	-	<b>118.283,32</b>
Créditos a empresas	118.283,32	-	-	-	-	-	118.283,32
<b>Inversiones financieras</b>	<b>108.917,13</b>	-	-	-	-	-	<b>108.917,13</b>
Valores representativos de deuda	104.000,00	-	-	-	-	-	104.000,00
Otros activos financieros	4.917,13	-	-	-	-	-	4.917,13
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>787.531,63</b>	-	-	-	-	-	<b>787.531,63</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	471.782,18	-	-	-	-	-	471.782,18
Deudores varios	315.749,45	-	-	-	-	-	315.749,45
<b>Total</b>	<b>1.101.732,08</b>	-	-	-	-	-	<b>1.101.732,08</b>

## 8.2) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados, Otros
	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	6.790,34	-	21.786,68
Derivados de cobertura (Nota 8.3)	-	-	585.857,51
<b>Total</b>	<b>6.790,34</b>	<b>-</b>	<b>607.644,19</b>

El detalle de pasivos financieros no corrientes, es el siguiente a 31 de diciembre de 2009:

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados, Otros
	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009
Débitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	15.231,15	-	21.786,68
Derivados de cobertura (Nota 8.3)	-	-	866.830,65
<b>Total</b>	<b>15.231,15</b>	<b>-</b>	<b>888.617,33</b>

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2010:

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros
Categorías	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	140.990.886,99	-	2.625.031,00
<b>Total</b>	<b>140.990.886,99</b>	<b>-</b>	<b>2.625.031,00</b>

El detalle de pasivos financieros corriente, es el siguiente a 31 de diciembre de 2009:

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados Otros
Categorías	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009
Debitos y partidas a pagar (Nota 8.2.1)	132.180.722,63	-	8.670.073,10
<b>Total</b>	<b>132.180.722,63</b>	<b>-</b>	<b>8.670.073,10</b>

### 8.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle 31 de diciembre de 2010 y de 2009 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2010		Saldo a 31/12/2009	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	2.303.775,19	-	3.248.067,71
Proveedores partes vinculadas (Nota 11)	-	920,88	-	920,88
Acreeedores	-	257.268,76	-	235.022,25
Anticipos de clientes	-	20.376,44	-	5.143.372,53
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>2.582.341,27</b>	<b>-</b>	<b>8.627.383,37</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	6.790,34	136.750.123,80	15.231,15	130.377.440,75
Otros pasivos financieros		42.689,73		42.689,73
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>6.790,34</b>	<b>136.792.813,53</b>	<b>15.231,15</b>	<b>130.420.130,48</b>
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	4.240.763,19	-	1.803.281,88
<b>Deudas por intereses explícitos</b>	<b>-</b>	<b>4.240.763,19</b>	<b>-</b>	<b>1.803.281,88</b>
Fianzas recibidas	601,01	-	601,01	-
<b>Total saldos por operaciones no</b>	<b>601,01</b>	<b>143.615.917,99</b>	<b>601,01</b>	<b>132.223.412,36+</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>7.391,35</b>	<b>143.615.917,99</b>	<b>15.832,16</b>	<b>140.850.795,73</b>

El epígrafe de "Anticipos de clientes", recoge en ambos ejercicios, los compromisos adquiridos con éstos, derivados de los contratos privados de compraventa suscritos entre la Sociedad y sus clientes. En 2010 la Sociedad ha vendido el Solar de la Línea H1 a Torre Playa Investment. Esta Sociedad había anticipado 5.138.653,49 euros por este concepto. (Ver nota 9 "Existencias")

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	136.741.682,99	-	136.741.682,99
Deudas por leasings	8.440,81	6.790,34	15.231,15
Deudas por intereses	4.240.763,19	-	4.240.763,19
<b>Total</b>	<b>140.990.886,99</b>	<b>6.790,34</b>	<b>140.997.677,33</b>

Deuda	Importe inicial	31/12/2010	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
BBVA	22.800.000,00	21.087.579,93	Hipotecaria	28/02/2013	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
Cajamar	2.207.159,00	12.398,76	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	3.822.469,26	Hipotecaria	04/08/2038	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	31/03/2013	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	25.433.730,61	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.377.036,82	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
B. Popular Hipotecario	1.160.000,00	1.160.000,00	Hipotecaria	24/11/2012	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Sa Nostra	846.000,00	846.000,00	Hipotecaria	31/12/2013	Promoción inmobiliaria	Inca
Sa Nostra	500.000,00	500.000,00	Hipotecaria	30/09/2012	Promoción inmobiliaria	La Línea
Sa Nostra	4.000.000,00	4.046.419,20	Hipotecaria	04/05/2013	Promoción inmobiliaria	Bens Daval
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	04/07/2011	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	4.000.000,00	4.000.000,00	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción inmobiliaria	Can Batliu

**122.936.437,02**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	130.369.650,70	-	130.369.650,70
Deudas por leasings	7.790,05	15.231,15	23.021,20
Deudas por intereses	1.803.281,88	-	1.803.281,88
Otras	-	601,01	601,01
<b>Total</b>	<b>132.180.722,63</b>	<b>15.832,16</b>	<b>132.196.554,79</b>

Deuda	Importe inicial	31/12/2009	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo cedido en garantía	Promoción asociada al Préstamo
Sa Nostra	3.500.000,00	3.508.908,49	Hipotecaria	13/12/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
BBVA	22.800.000,00	20.500.000,00	Hipotecaria	28/02/2010	Promoción inmobiliaria	Villanueva de la Cañada
B. Popular Hipotecario	11.970.000,00	227.799,68	Hipotecaria	04/10/2020	Promoción inmobiliaria	Vicario II
Cajamar	2.207.159,00	26.359,65	Hipotecaria	31/01/2026	Promoción inmobiliaria	Jazmines
B. Popular Hipotecario	8.967.200,00	5.176.878,45	Hipotecaria	04/08/2037	Promoción inmobiliaria	Vicario III
Caja España	20.127.432,00	20.127.432,00	Hipotecaria	18/07/2032	Promoción inmobiliaria	Dalenas General
Deutsche Bank	4.802.000,00	4.100.000,00	Hipotecaria	26/07/2034	Promoción inmobiliaria	Vicario IV
Sabadell	21.675.810,44	21.675.810,44	Hipotecaria	30/06/2010	Promoción inmobiliaria	Las Moreras
Caja España	28.200.000,00	24.151.655,00	Hipotecaria	08/07/2035	Promoción inmobiliaria	Dalenas fase I
Sa Nostra	3.350.000,00	3.378.411,77	Hipotecaria	28/07/2011	Promoción inmobiliaria	El Puig
Caja España	9.327.560,00	9.327.560,00	Hipotecaria	07/04/2011	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	4.000.000,00	4.000.000,00	Hipotecaria	30/06/2012	Promoción inmobiliaria	Altos del Briján
Sa Nostra	3.420.000,00	3.420.000,00	Hipotecaria	31/07/2012	Promoción inmobiliaria	Can Batliu
		<b>119.620.815,48</b>				

## 8.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros

### a) Limite de pólizas de crédito

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 12.124.264,67, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 10.305.245,97 euros.

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2010, expresadas en euros, se indica a continuación:

<b>Deuda</b>	<b>Límite</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Tipo de garantía</b>	<b>Último vencimiento</b>	<b>Cobertura tipo</b>
Caja Madrid	2.000.000,00	617.755,00	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	354.166,69	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	200.000,00	202.100,33	Personal	14/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.045.033,28	Personal	31/07/2011	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	2.529.309,48	Personal	03/05/2012	Póliza de crédito
SA Nostra	3.500.000,00	3.554.965,29	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	900.000,00	882.616,52	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Sabadell	144.150,17	144.150,17	Personal	31/03/2011	Póliza de crédito
Caja España	1.875.149,21	1.875.149,21	Personal	17/07/2012	Póliza de crédito
	<b>15.569.299,38</b>	<b>13.805.245,97</b>			

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 12.025.150,00, cuyo importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha asciende a 9.246.375,36 euros.

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2009, expresadas en euros, se indica a continuación:

<b>Deuda</b>	<b>Límite</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Tipo de garantía</b>	<b>Último vencimiento</b>	<b>Cobertura tipo</b>
Caja Madrid	2.000.000,00	899.048,22	Personal	20/06/2011	Póliza de crédito
Banco Santander Central Hispano	850.000,00	566.666,68	Personal	19/12/2011	Póliza de crédito
Ibercaja	600.000,00	600.000,00	Personal	28/02/2011	Póliza de crédito
Deutsche Bank	1.200.000,00	298.981,93	Personal	26/09/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	3.000.000,00	3.013.696,31	Personal	31/07/2010	Póliza de crédito
SA Nostra	2.500.000,00	1.992.794,54	Personal	25/02/2010	Póliza de crédito
Caja España	1.875.150,00	1.875.104,21	Personal	17/07/2011	Póliza de crédito
	<b>12.025.150,00</b>	<b>9.246.291,89</b>			

**b) Clasificación por vencimientos**

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2010:

	Vencimiento años						Total
	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5	
<b>Deudas</b>	48.461.749,98	38.410.285,37	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	28.249.135,63	<b>141.040.968,07</b>
Deudas con entidades de crédito	48.410.619,44	38.402.894,02	21.507.930,97	2.115.933,04	2.115.933,08	28.249.135,63	140.982.446,18
Acreedores por arrendamiento financiero	8.440,81	6.790,34	-	-	-	-	15.231,15
Otros pasivos financieros	42.689,73	-	-	-	-	-	42.689,73
Otros	-	601,01	-	-	-	-	601,01
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.582.341,27</b>	-	-	-	-	-	<b>2.582.341,27</b>
Proveedores	2.303.775,19	-	-	-	-	-	2.303.775,19
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	-	920,88
Acreedores varios	257.268,76	-	-	-	-	-	257.268,76
Anticipos de clientes	20.376,44	-	-	-	-	-	20.376,44
<b>Deuda con características especiales</b>	<b>866.830,65</b>	-	-	-	-	-	<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>51.044.091,25</b>	<b>38.410.285,37</b>	<b>21.507.930,97</b>	<b>2.115.933,04</b>	<b>2.115.933,08</b>	<b>28.249.135,63</b>	<b>143.623.309,34</b>

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2009:

	Vencimiento años						Total
	2010	2011	2012	2013	2014	Más de 5	
<b>Deudas</b>	13.514.054,20	1.111.984,45	234.348,91	235.201,40	243.157,16	116.900.498,49	<b>132.239.244,52</b>
Deudas con entidades de crédito	13.462.973,41	1.103.543,64	227.558,57	235.201,40	243.157,16	116.900.498,49	132.172.932,58
Acreedores por arrendamiento financiero	7.790,05	8.440,81	6.790,34	-	-	-	23.021,20
Otros pasivos financieros	42.689,73	-	-	-	-	-	42.689,73
Otros	601,01	-	-	-	-	-	601,01
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8.627.383,37</b>	-	-	-	-	-	<b>8.627.383,37</b>
Proveedores	3.248.067,71	-	-	-	-	-	3.248.067,71
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	920,88	-	-	-	-	-	920,88
Acreedores varios	235.022,25	-	-	-	-	-	235.022,25
Anticipos de clientes	5.143.372,53	-	-	-	-	-	5.143.372,53
<b>Deuda con características especiales</b>	<b>866.830,65</b>	-	-	-	-	-	<b>866.830,65</b>
<b>Total</b>	<b>23.008.268,22</b>	<b>1.111.984,45</b>	<b>234.348,91</b>	<b>235.201,40</b>	<b>243.157,16</b>	<b>116.900.498,49</b>	<b>141.733.458,54</b>

### 8.3) Derivados

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2010 se detallan a continuación:

<b>Tipo de derivado</b>	<b>Descripción de la Cobertura/Negociación</b>	<b>Valor razonable 31/12/2010</b>	<b>Riesgo cubierto</b>
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	585.857,51	Tipo de interés
		<b>585.857,51</b>	

Los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2009 se detallan a continuación:

<b>Tipo de derivado</b>	<b>Descripción de la Cobertura/Negociación</b>	<b>Valor razonable 31/12/2009</b>	<b>Riesgo cubierto</b>
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	171.088,00	Tipo de interés
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	654.817,77	Tipo de interés
De tipo de interés	Cobertura de variaciones en el tipo de interés	40.924,88	Tipo de interés
		<b>866.830,65</b>	

Los instrumentos derivados incluidos en el cuadro anterior cumplen con los requisitos detallados en la Nota 4 para ser considerados de cobertura.

### 8.4) Otra información relativa a derivados y coberturas

#### a) Valor razonable de los instrumentos financieros designados como instrumentos de cobertura, al cierre del ejercicio

	<b>Ejercicio 2010</b>		<b>Ejercicio 2009</b>	
	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
De tipos de interés (Banco Andalucía)	-	-	-	40.924,88
De tipos de interés (BBVA)	-	-	-	171.088,00
De tipos de interés (Banco Sabadell)		585.857,51		654.817,77
	-	<b>585.857,51</b>	-	<b>866.830,65</b>

## 8.5) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Al 31 de diciembre de 2010, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	<b>% Part. Directa</b>	<b>Valor de la Inversión</b>	<b>Importe de la Provisión</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>VTC de la Participación</b>
<b>Empresas del Grupo</b>					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.324,21
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	709,72
		<b>6.650.035,08</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>24.301,66</b>	<b>(125.459,67)</b>

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente, en euros:

	<b>Fecha Último Balance Disp.</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>Resultados Negativos Ej anteriores</b>	<b>Total Fondos Propios</b>
<b>Empresas del Grupo</b>						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	-	-	(2.308,00)	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2010	3.002.918,62	-	-	(3.002.208,90)	709,72
		<b>3.349.853,62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.695.031,90)</b>	<b>(345.178,28)</b>

Al 31 de diciembre de 2009, algunas de las sociedades más significativas en las que las sociedades consolidadas poseen una participación, y que no han sido objeto de consolidación, son las siguientes, en euros:

	<b>% Part. Directa</b>	<b>Valor de la Inversión</b>	<b>Importe de la Provisión</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>VTC de la Participación</b>
<b>Empresas del Grupo</b>					
R. Cala Millor, en liquidación	47,00	28.247,57	(7.330,00)	20.917,57	20.324,21
Royalquivir, S.A, en liquidación	100,00	96.313,39	(96.312,19)	1,20	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido sin actividad	100,00	4.430,66	(4.429,46)	1,20	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	55,00	3.005.060,75	(3.005.060,75)	-	(300.449,60)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	100,00	3.381,69	-	3.381,69	-
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	100,00	3.512.601,02	(3.512.601,02)	-	709,72
		<b>6.650.035,08</b>	<b>(6.625.733,42)</b>	<b>24.301,66</b>	<b>(125.459,67)</b>

El desglose de la composición de los fondos propios de estas sociedades participadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente, en euros:

	<b>Fecha Último Balance Disp.</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>Resultados Negativos Ej anteriores</b>	<b>Total Fondos Propios</b>
<b>Empresas del Grupo</b>						
R. Cala Millor, en liquidación	(1)	43.423,00	-	-	-	43.423,00
Royalquivir, S.A, en liquidación	(1)	156.263,00	-	-	(2.308,00)	153.955,00
Cofeba - AC J. Mat / H. Cupido, sin actividad	(2)	1,00	-	-	-	1,00
Royaltur España, S.A., en liquidación	(1)	144.243,00	-	-	(690.515,00)	(546.272,00)
Residencia Senior Ca'nPicafort, sin actividad	(3)	3.005,00	-	-	-	3.005,00
El Encinar de Guadiaro, en liquidación	31/12/2007	3.002.918,62	-	(24,69)	(3.002.158,53)	709,72
		<b>3.349.853,62</b>	<b>-</b>	<b>(24,69)</b>	<b>(3.694.981,53)</b>	<b>(345.178,28)</b>

- (1) Sociedades en liquidación. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.
- (2) Sociedad sin actividad. Balances no disponibles.
- (3) Sociedad sin actividad. Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores (a 1999), no auditadas.

Todas las sociedades tienen por objeto social la promoción y la construcción en relación con actividades inmobiliarias, no obstante como ya se ha comentado, la mayoría de ellas se encuentran en liquidación o sin actividad.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no se han recibido dividendos de sociedades del grupo.

## **8.6) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

Según se indica en el informe sobre la política de gestión de riesgos establecida por la Sociedad, las actividades de la misma están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

### **8.5.1) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual..

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

### **8.5.2) Riesgo de liquidez**

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad se presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.

Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones.

Control de la vida remanente de líneas de financiación.

Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo, la financiación bancaria es fundamental! debido a la facilidad de acceso a este mercado y a su coste, en muchas ocasiones, sin competencia con otras fuentes alternativas.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

### **8.5.3) Riesgo de mercado**

La Sociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura actual.

### **8.5.4) Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor.

### **8.7) Patrimonio atribuido a la sociedad dominante**

El patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante, asciende, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, a 28.347.708,29 euros y 28.940.848,13 euros respectivamente, de acuerdo al siguiente resumen:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Capital Social suscrito de la Sociedad Dominante</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>13.384.852,95</b>
<b>Reservas:</b>	<b>13.769.184,24</b>	<b>12.563.348,54</b>
De la Sociedad Dominante	13.789.610,36	12.583.774,66
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>(6.091.262,41)</b>	<b>1.205.835,70</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>(410.100,26)</b>	<b>(606.781,42)</b>
	<b>20.652.674,52</b>	<b>26.547.255,77</b>

### **Capital Social de la Sociedad Dominante**

El capital social de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. está representado por 4.446.795 acciones al portador de 3,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

	<b>Nº Acciones</b>	<b>% Participación</b>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (SA NOSTRA)	1.854.497	41,70
Grupo Familiar Onofre de Miguel, S.A.	1.334.038	30,00
Caja España e Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad	889.351	20,00
Resto	368.909	8,30

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

### **Acciones de la Sociedad Dominante**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad Dominante posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros.

Así mismo, la sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la sociedad.

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>20.426,12</b>
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>20.426,12</b>
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>20.426,12</b>

### **Prima de Emisión**

Esta reserva tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

## Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante es el siguiente:

	31/12/2010	31/12/2009
Prima de emisión	12.596.569,90	12.596.569,90
Reserva revalorización (NIC 40)	5.238.103,02	5.238.103,02
<b>Otras reservas</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>17.834.672,92</b>
Reserva legal	2.676.970,59	2.676.970,59
Reserva voluntaria	1.168.896,50	6.211.149,20
Reserva en sociedades consolidadas	87.744,95	105.055,59
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.978.674,60)	(14.244.073,64)
Pérdidas y Ganancias	(6.091.262,41)	1.205.835,70
<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>(10.136.324,97)</b>	<b>(4.045.062,56)</b>
Valores propios	(20.426,12)	(20.426,12)
	<b>7.677.921,83</b>	<b>13.769.184,24</b>

### Reserva Legal de la Sociedad Dominante

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2010, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

### Ajustes por cambios de valor

A 31 de diciembre de 2010, corresponden a la valoración de 1 instrumento de cobertura de tipo de interés por un importe de 410.100,26 euros referente al Banco de Sabadell.

A 31 de diciembre de 2009, corresponden a la valoración de 3 instrumentos de cobertura de tipo de interés por un importe de 28.647,41 euros referente al Banco de Andalucía, a 119.761,57 euros referentes al BBVA, y por último, 458.372,44 euros referentes a Sabadell.

A 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Sociedad posee 1.240 acciones propias, que representan el 0,028% del capital social, adquiridas por un precio total de 20.426,12 euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

## **NOTA 9. EXISTENCIAS**

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2010 y 2009, se muestra a continuación:

	31/12/2009	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2010
Terrenos	134.645.245,08	3.406.497,47	(4.279.867,55)	2.426.869,07	136.198.744,07
Edificación	13.614.139,53	-	(2.577.000,69)	-	11.037.138,84
Promociones en curso	37.991.142,53	2.688.198,55	-	(2.426.869,07)	38.252.472,01
Anticipos	-	-	-	-	-
	<b>186.250.527,14</b>	<b>6.094.969,02</b>	<b>(6.856.868,24)</b>	-	<b>185.488.354,92</b>
<b>Prov Depr Existencias</b>	<b>(17.824.808,04)</b>	<b>(8.348.529,20)</b>	<b>3.345.478,50</b>	-	<b>(22.827.858,74)</b>
<b>Total Existencias</b>	<b>168.425.719,10</b>	<b>(2.253.560,18)</b>	<b>(3.511.389,74)</b>	-	<b>162.660.496,18</b>

	31/12/2008	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2009
Terrenos	130.705.485,15	4.618.287,93	-	(678.528,00)	134.645.245,08
Edificación	9.150.741,55	-	(372.684,53)	4.836.082,51	13.614.139,53
Promociones en curso	35.980.284,00	6.168.413,04	-	(4.157.554,51)	37.991.142,53
Anticipos	-	-	-	-	-
	175.836.510,70	10.786.700,97	(372.684,53)	-	186.250.527,14
<b>Prov Depr Existencias</b>	<b>(17.824.808,04)</b>	-	-	-	<b>(17.824.808,04)</b>
<b>Total Existencias</b>	<b>158.011.702,66</b>	<b>10.786.700,97</b>	<b>(372.684,53)</b>	-	<b>168.425.719,10</b>

La Sociedad, atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía y Hacienda, ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcciones de ciclo corto", y "promociones en curso de construcciones de ciclo largo", por lo que al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de esta partida es el siguiente:

	2010	2009
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	38.252.472,01	37.991.142,53
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	-	-
<b>Total promociones en curso</b>	<b>38.252.472,01</b>	<b>37.991.142,53</b>

### Ejercicio 2010:

La altas del ejercicio 2010 corresponden principalmente a la activación de gastos financieros en las promociones de Villanueva de la Cañada, Dalena Golf y las Moreras.

En obra en curso, las altas más importantes se han producido en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 1.596.745,33 euros.

Durante el ejercicio 2010 se ha vendido una parte del Solar de La Línea (denominada H1) y apartamentos de las promociones de Vicario II y Vicario III.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Nombre	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben´s D´Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Linea de la Concepcion (Cadiz)	5.449.997,27	-	-	5.449.997,27
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 3 y 4ª fase	-	-	10.958.506,55	10.958.506,55
Vicario V Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	26.201,07	26.201,07
El Puig (Valencia)	6.796.260,96	65.396,98	-	6.861.657,94
Villanueva de la Cañada (Madrid)	32.562.123,41	1.479.844,28	-	34.041.967,69
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	42.224.805,52	17.390.343,40	-	59.615.148,92
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.087.014,45	-	1.087.014,45
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	429.799,38	-	429.799,38
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	114.365,43	-	114.365,43
Las Moreras	36.297.141,75	155.031,64	-	36.452.173,39
Terrenos Inca Palma de Mallorca	5.566.886,48	-	-	5.566.886,48
Edificio Valázquez	-	16.049.768,02	-	16.049.768,02
	<b>136.198.744,07</b>	<b>38.252.472,01</b>	<b>11.037.138,84</b>	<b>185.488.354,92</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2010, asciende a 185.401.480,36 euros.

### Ejercicio 2009:

Las altas en el ejercicio 2009 corresponden principalmente a trabajos en los solares de Villanueva de la Cañada y Dalena Golf Estepona por importe de 2.081.492,60 y 1.032.715,63 euros respectivamente.

Dentro de la obra en curso, las inversiones más importantes se han realizado en las promociones de Dalena Golf Estepona por importe de 3.895.115,12 euros y en la promoción de La Línea por importe de 471.078,17 euros.

El detalle por localización geográfica al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Terrenos	Proyecto	Edificación	Total
Can Picafort (Palma Mallorca)	4.810.036,84	1.291.441,66	-	6.101.478,50
Sa Torre (Palma Mallorca)	-	-	-	-
Ben's D'Aval (Palma Mallorca)	1.869.732,63	159.819,33	-	2.029.551,96
La Manga (Malaga)	29.089,28	-	-	29.089,28
Los Randos (Malaga)	39.940,42	-	-	39.940,42
La Suiza	17.841,86	-	-	17.841,86
La Línea de la Concepcion (Cadiz)	7.294.412,63	2.426.869,07	-	9.721.281,70
Vicario 1 fase	534.887,65	-	52.431,22	587.318,87
Vicario 2 fase	-	-	644.267,05	644.267,05
Vicario 3 fase	-	-	8.028.956,60	8.028.956,60
Vicario 4 fase	-	-	4.836.082,51	4.836.082,51
Vicario 5 Fase	-	29.647,44	-	29.647,44
Jazmines-CªSuarez (Malaga)	-	-	52.402,15	52.402,15
El Puig (Valencia)	6.681.720,04	65.396,98	-	6.747.117,02
Villanueva de la Cañada (Madrid)	31.311.371,83	1.479.844,28	-	32.791.216,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 1	41.546.914,63	15.793.598,07	-	57.340.512,70
Dalena Golf (Estepona) Fase 2	-	1.072.009,11	-	1.072.009,11
Dalena Golf (Estepona) Fase 3	-	419.266,88	-	419.266,88
Dalena Golf (Estepona) Fase 4	-	82.314,96	-	82.314,96
Las Moreras	35.103.708,39	155.031,64	-	35.258.740,03
Terrenos INCA Palma de Mallorca	5.405.588,88	-	-	5.405.588,88
Edificio Velázquez	-	15.015.903,11	-	15.015.903,11
	<b>134.645.245,08</b>	<b>37.991.142,53</b>	<b>13.614.139,53</b>	<b>186.250.527,14</b>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos a 31 de diciembre de 2009, asciende a 174.430.663,78 euros.

## **Otra información**

**Bens d'Avall:** Como consecuencia de la aprobación del PTM (Plan Territorial de Mallorca) aprobado en el ejercicio 2004, ciertos terrenos propiedad de la Sociedad situados en Ben's D'aval (Mallorca), han sido calificados como ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico), en su modalidad de APT Costas, no permitiéndose la edificación de viviendas. Como consecuencia se dotó en el ejercicio 2004 una provisión de depreciación de existencias en base a estudios realizados por expertos independientes por importe de 1.500.000,00 euros.

La situación actual es la siguiente: Anuncio de demanda de reclamación patrimonial presentada el pasado día 29 de octubre de 2010, seguido ante el juzgado Contencioso./Adm. Nº3, con número de procedimiento Ordinario 224/2010, y en este procedimiento se solicita al Consell, por las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, la cantidad de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, CON SESENTA CENTIMOS DE EUROS (8.207.891'60.-€). El pasado 20 de junio de los presentes se formalizó la presentación de nuestra demanda.

**Residencia Can Picafort:** A lo largo del ejercicio 2010, esta propiedad ha sido calificada como rústica. El estado actual es el siguiente: el pasado 28 de mayo de 2010, se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Santa Margarita donde se formulaba la responsabilidad patrimonial de esa Administración, así como la del Govern y el Consell, por todas las lesiones producidas en nuestros bienes y derechos, por importe de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS, CON DIECOCHO CENTIMOS DE EURO (6.723.484,18.-€). El pasado 1 de febrero de 2011 se nos notificó por parte del Ayuntamiento de Santa Margarita, el inicio del expediente para determinar la responsabilidad del Ayuntamiento y de su posible obligación de indemnizarnos. La última notificación recibida por parte del Ayuntamiento es del pasado 24 de agosto de los presentes, en donde se nos informa del cambio de órgano instructor, a consecuencia del cambio habido dentro del consistorio después de las últimas elecciones municipales.

En opinión de los letrados que llevan ambos procedimientos la recuperabilidad de las cantidades reclamadas es probable (>50% de probabilidad)

La Sociedad en el ejercicio 2008 tasó su cartera inmobiliaria. Con motivo de esta valoración la sociedad dotó una provisión de 16.300.405,89 euros de sus promociones en curso por la diferencia entre su valor contable y su valor razonable, basado en tasaciones realizadas por expertos independientes. En el ejercicio 2010, la Sociedad ha realizado nuevas valoraciones de su cartera inmobiliaria, por lo que ha dotado 7.836.676,35 euros de mayor provisión y ha aplicado 3.345.478,50 euros.

## **NOTA 10. PROVISIONES**

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2010 y 2009 se indica a continuación, en euros:

<b>Tipo de provisión</b>	<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>Cancelaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2010</b>
<b>Largo plazo:</b>			
Otras responsabilidades (Nota 18.1.1)	148.348,35	(87.904,03)	60.444,32
	<b>148.348,35</b>	<b>(87.904,03)</b>	<b>60.444,32</b>
<b>Corto plazo:</b>			
Retribuciones al personal	240.654,90	-	240.654,90
	<b>240.654,90</b>	<b>-</b>	<b>240.654,90</b>

La provisión para otras responsabilidades se refiere a recurso interpuesto ante la Administración concepto de AJD por aplicación del valor de mercado. La Sociedad ha pagado en 2010 87.904,03 euros de esta provisión.

La provisión a corto plazo corresponde a la liquidación que está pendiente de realizarse por plusvalías adquiridas por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., así expuesto en el contrato de compra venta. El Ayuntamiento de Sevilla acordó resolución con fecha 14 de Noviembre de 2002, pero aún no se ha realizado el pago a espera de que el propio ayuntamiento emita la factura.

Los administradores del Grupo, consideran que las provisiones registradas en el Balance de Situación Consolidado adjunto cubren adecuadamente los riesgos por los litigios descritos en el párrafo anterior de esta Nota, por lo que no esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Dadas las características de los riesgos que cubren estas provisiones, no es posible determinar un calendario razonable de fechas de pago si, en su caso, las hubiese.

## **NOTA 11. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS NO CONSOLIDADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas no consolidadas al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>118.283,32</b>	<b>118.254,68</b>
<b>2. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>118.283,32</b>	<b>118.254,68</b>
b) Créditos, de los cuales:	424.321,29	424.292,65
- Royaltur España	373.772,54	373.772,54
- El Encinar del Guadairo	50.548,75	50.520,11
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(306.037,97)	(306.037,97)
- Royaltur España	(302.803,75)	(302.803,75)
- El Encinar del Guadairo	(3.234,22)	(3.234,22)
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(43.610,61)</b>	<b>(43.610,61)</b>
<b>1. Deudas a corto plazo</b>	<b>(42.689,73)</b>	<b>(42.689,73)</b>
b) Otros pasivos financieros	(42.689,73)	(42.689,73)
- Resort España SA	(514,23)	(514,23)
- Resort Chiclana SA	(42.175,50)	(42.175,50)
<b>3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>(920,88)</b>	<b>(920,88)</b>
b) Proveedores a corto plazo	(920,88)	(920,88)

A nivel informativo, se incluye en la presente memoria las operaciones vinculadas con socios significativos en el ejercicio (Sa Nostra y Caja España):

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Gastos</b>	<b>3.470.346,01</b>	<b>3.959.811,60</b>
Financieros	3.141.107,84	3.913.444,52
Otros gastos	309.303,21	22.451,32
Arrendamientos	19.934,36	23.915,76
<b>Ingresos</b>	<b>19.360,00</b>	<b>-</b>
Financieros	-	-
Arrendamientos	-	-
Otros ingresos	19.360,00	-
<b>Otras operaciones</b>	<b>30.846.000,00</b>	<b>17.000.000,00</b>
Préstamos recibidos	8.846.000,00	4.000.000,00
Avales recibidos	22.000.000,00	13.000.000,00
Compromisos adquiridos	-	-
<b>Total Operaciones Vinculadas con Socios significativos</b>	<b>34.335.706,61</b>	<b>21.959.811,60</b>

## **NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.057.578,34	2.586.506,95
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	-	-
Devolución de impuestos	92.795,88	-
Retenciones por IRPF	-	18.561,46
Organismos de la Seguridad Social	-	9.488,46
	<b>2.150.374,22</b>	<b>2.614.556,50</b>

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>A corto plazo:</b>		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.226.016,84	3.897.826,98
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	-	-
Devolución de impuestos	83.357,03	-
Retenciones por IRPF	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	9.657,14
	<b>2.309.373,87</b>	<b>3.907.484,12</b>

### **Situación Fiscal**

El detalle de activos por Impuestos Diferidos es el siguiente:

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Activos por impuestos diferidos (efecto impositivo swap)	175.757,25	260.049,23
Diferencias temporarias	6.486,85	6.486,85
	<b>182.244,10</b>	<b>266.536,08</b>

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2008	2023	7.978.674,60
2010	2025	5.578.718,47
		<b>13.557.393,07</b>

Para los impuestos a los que las Sociedades se hallan sujetas, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios.

La Sociedad solicitó aplazamiento de la liquidación del IVA correspondiente a la autoliquidación del mes de mayo de 2009, siendo concedido por la administración tributaria en noviembre 2009.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por las Sociedades. No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

### **Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad Dominante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, no presenta declaración consolidada con sus filiales.

El detalle por sociedades, del cálculo de la cuota a pagar del Impuesto sobre Sociedades por sociedades y, es como sigue, en euros:

	<b>Cuenta del Pérdidas y Ganancias</b>		
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>(1.088.211,71)</b>		
Ayco Grupo Inmobiliario			(1.087.520,62)
Promociones y Alojamientos			(335,47)
Promocines Can Batliu			(119,13)
Altos del Brijan			(236,49)
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Con origen en el ejercicio	92.884,87	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(994.635,70)</b>	-	-
			<b>2010</b>
<b>Cuota al 30 % sobre la Base Imponible</b>			<b>(298.390,71)</b>

Ayco Grupo Inmobiliario	(298.390,71)
Promociones y Alojamientos	-
Promocines Can Batliu	-
Altos del Brijan	-

**Cuota líquida** -

**Cuota a ingresar** -

El detalle por sociedades, del importe registrado en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y, su cuota a pagar para el ejercicio 2009 es como sigue, en euros:

	<b>Operaciones continuadas</b>	<b>Operaciones interrumpidas</b>
<b>Resultado contable por sociedades</b>		
Ayco Grupo Inmobiliario	(2.172.677,39)	11.123.261,76
Promociones y Alojamientos	(16.201,40)	-
Altos de Brijan	(1.210,22)	-
Promociones Can Batliu	(431,40)	-
<b>Total sociedades antes de ajustes</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
<b>Ajustes de consolidación y efecto NIIF</b>	-	-
Ajustes NIC	-	-
<b>Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
<b>Gasto del ejercicio de impuesto sobre sociedades</b>	<b>(652.325,62)</b>	<b>3.336.978,57</b>
30% s/resultado de las sociedades que tributan	(651.793,24)	3.336.978,57
25% s/resultado de las sociedades que tributan	(532,38)	-
<b>Base imponible resultado fiscal</b>	<b>(2.190.520,41)</b>	<b>11.123.261,76</b>
Cuota al 30% y 25% sobre la Base Imponible	(652.325,62)	3.336.978,57
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>(1.538.194,79)</b>	<b>7.786.283,19</b>
<b>Ajustes de consolidación y efecto NIIF</b>		
Ajuste en resultado NIC por venta de Recoletos	-	(5.042.252,70)
<b>Resultado Final</b>	<b>1.205.835,70</b>	

### **NOTA 13. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS**

El Grupo en el ejercicio 2010 y 2009 solo ha prestado avales ante entidades bancarias según el siguiente detalle:

<b>Banco</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Constituidos a favor de la Sociedad</b>		
Unicaja	156.980,31	156.980,31
Popular	2.319,70	2.319,70
BBVA	565.625,05	565.625,05
Sa Nostra	22.928.558,42	11.965.338,33
Andalucía	126.158,22	126.158,22
Deutsche Bank	493.598,41	493.598,41
Caja España	101.000,00	101.000,00
<b>Constituidos por la Sociedad</b>		
A favor de Altos de Brijan	11.202.710,00	11.202.710,00

- a) En el año 1998 se inició en los Juzgados de Palma de Mallorca una acción judicial por parte del Grupo Moll, anterior propietario de determinados activos del Grupo Ayco, contra anteriores gestores de la Sociedad, implicando subsidiariamente a ésta en dicho procedimiento judicial.

No obstante, el procedimiento judicial finalizó su fase de instrucción y el Ministerio Fiscal en su informe de fecha 19 de mayo de 2003, solicitó el archivo de las actuaciones "al no haber engaño, error ni perjuicio patrimonial".

Con posterioridad y mediante Auto de fecha 11 de noviembre de 2005, el Juzgado de Palma de Mallorca, acordó que se prestase fianza solidaria por importe de 6.000.000 de euros. Dicho Auto ha sido recurrido, y el Ministerio Fiscal mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2005, en base a la "incongruencia de la acusación particular".

El día 8 de Octubre de 2009 se dictó sentencia que ha desestimado la totalidad de las pretensiones del querellante y ha absuelto a la totalidad de los imputados y consecuentemente a los responsables civiles.

Con fecha 19 de octubre de 2009 se interpone recurso de casación.

Con fecha 31 de diciembre de 2010 el pleito se encuentra resuelto y a 18 de octubre de 2011 se encuentran en negociación todas las costas del mencionado procedimiento.

## **NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS**

### **a) Gastos de Personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta es la siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Sueldos y salarios	413.959,21	444.755,58
Seguridad Social a cargo de la empresa	90.756,76	99.652,65
Otros gastos sociales	3.152,21	5.999,23
<b>Cargas Sociales</b>	<b>93.909,08</b>	<b>105.651,88</b>
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>507.868,29</b>	<b>550.407,46</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Altos directivos	1	1
Personal Administrativo y Comercial	5	5
Personal Auxiliar	5	6
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

La distribución del personal de la Sociedad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	<b>2009</b>			<b>2010</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Altos directivos (no consejeros)	1		1	1		1
Directivos y técnicos	2	3	5	2	3	5
Personal Auxiliar	1	5	6	1	4	5
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

**b) Servicios Exteriores**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta es la siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Arrendamientos y cánones	113.496,96	93.517,84
Reparaciones y conservación	7.526,12	17.260,09
Servicios de profesionales independientes	369.282,34	242.773,20
Transportes	375,19	597,39
Primas de seguros	44.731,00	48.038,17
Servicios bancarios y similares	2.985,95	3.939,07
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	5.065,97	4.647,67
Suministros	10.816,60	12.179,23
Otros servicios	118.447,88	100.614,70
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>672.728,01</b>	<b>523.567,36</b>

**c) Importe Neto de la Cifra de Negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades así como por mercados geográficos, para el ejercicio 2010 y 2009, se muestra a continuación:

<b>Descripción de la actividad</b>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>
Venta de Apartamentos	2.338.000,00	100	350.969,17	100
Venta de Solares	6.017.000,00	-	-	-
Otras	19.360,00	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.374.360,00</b>	<b>100</b>	<b>350.969,17</b>	<b>100,00</b>

d) **Resultados financieros**

El detalle de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente:

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos de valores de representación de deuda, entidades crédito	(5.950,00)	(2.386,14)
Otros Ingresos Financieros	(477,04)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>(6.427,04)</b>	<b>(2.386,14)</b>
<b>Gastos:</b>		
Intereses de deudas con entidades de Crédito	1.183.546,12	987.469,59
Otros Gastos financieros	172.617,31	57.586,21
Variación del valor razonable	39.844,33	46.422,33
<b>Total gastos</b>	<b>1.396.007,76</b>	<b>1.091.478,13</b>
<b>Resultados</b>	<b>1.389.580,72</b>	<b>1.089.091,99</b>

e) **Aprovisionamientos**

	2010	2009
<b>Consumos de mercaderías</b>		
Variación de existencias de mercaderías	6.693.254,62	352.496,53
	<b>352.496,53</b>	<b>352.496,53</b>
<b>Consumo de materias primas y otras materias consumibles</b>		
- Nacionales	6.094.696,04	10.788.841,54
	<b>10.788.841,54</b>	<b>10.788.841,54</b>
<b>Var. De deterioro de prod. Terminado y en curso de fabricación</b>	5.003.050,70	-
	-	-
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>17.791.001,36</b>	<b>11.141.338,07</b>

**NOTA 15. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y CON LOS AUDITORES DE CUENTAS**

**Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2010 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Honorarios Presidencia	30.000,00
	<b>30.000,00</b>

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2009 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Honorarios Presidencia	30.000,00
Dietas	16.125,00
	<b>46.125,00</b>

**Anticipos y Créditos**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

**Otras Obligaciones**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

## **Participaciones en otras Sociedades**

En aplicación del artículo 229.3 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, se informa que el Órgano de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la citada ley, ostentan participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social, según el siguiente detalle:

### **Grupo Onofre Miguel, S.L.**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>
Onofre Desarrollo SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Directa 100%. Cargo: Presidente del Consejo de administración y Consejero Delegado
Onofre Gestión S.L.U.	Directa 100%
Onofre Valores, S.L.U.	Directa 100%
Onofre Miguel Construcción, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Gestión, S.L.U.
Ciudad Jardín Bétera, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Mibor Urbana, S.L.	Indirecta del 84% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
H2Onofre Complejo Alcoi, S.L..	Indirecta del 89% a través de Onofre Valores, S.L.U. e indirecta del 1% a través de Onofre Miguel Construcción, S.L.U.
Altipla, S.L.	Indirecta del 90% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Onofre Hospitality, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Desarrollo, SCR
Nuevo Santa Bárbara, S.A.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Parques Empresariales, S.L.	Indirecta del 75% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Oropeak, S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Espacios para Vivir S.L.U.	Indirecta del 100% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Nuevo Campanar, S.A.	Indirecta del 40% a través de Onofre Valores, S.L.U.
Centro Europeo de Desarrollo y Tecnología Aplicadas al Golf, S.L.	Indirecta del 61,92%% a través de Onofre Desarrollo, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A.

### **Invergestión Sociedad de Inversión y Gestión, S.A.**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Gestión de Inversiones en Alquileres, S.A.	44%	Inmobiliaria	Consejero
Layetana Development Partners, S.A.	5,99%	Inmobiliaria	-
Licasa I, S.A.	12,50% + 1,11% Indir.	Inmobiliaria	Consejero
Lico Inmuebles	8,89% Indir.	Inmobiliaria	-
Cerro del Baile, S.A.	-	Inmobiliaria	Presidente del Consejo
Viproelco, S.A.	-	Inmobiliaria	Consejero
San Marcos Cipsa, S.L.	-	Inmobiliaria	Consejero delegado
Cerquia Urbana, S.L.	20%	Inmobiliaria	Consejero
Cuatro Estaciones Inm Siglo, S.L.	10%	Inmobiliaria	-
Lazora II, S.A.	1%	Inmobiliaria	-
Zaphir Logistic Properties, S.A.	12,12%	Inmobiliaria	Vicepresidente
Gestión e Investigación de activos, S.A.	31,71% 2.82% Indir.	Inmobiliaria	-
Patrimonio Inmob. Empresarial, S.A. (en Concurso)	29,09%	Inmobiliaria	Consejero

### **D. Marcos Edelmiro Fernández Fernández representante de Invergestión Sociedad de Inversiones de Gestión, S.A.:**

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Inmocaja, S.A.	-	Inmobiliaria	Apoderado
Licasa I, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Consejo
Zaphir Industrial Properties, S.A.	-	Inmobiliaria	Representante del Vicepresidente

### **D. Enrique Fons Donet**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo</b>
Sa Nostra de Renting	Consejero

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, el se informa de que los miembros del Órgano de Administración no han realizado alguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

### **Remuneración a los Auditores**

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 y 2009 ha ascendido a 24.000 euros y 28.000,00 euros respectivamente.

### **NOTA 16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### **NOTA 17. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS**

En el ejercicio 2008 la sociedad poseía en activos no corriente mantenido para la venta el edificio situado en la calle Recoletos nº 14 de Madrid. La Sociedad firmó el 27 de noviembre de 2008 un contrato de opción de compra en firme en el que se estipula la venta del edificio para el 2 de febrero de 2009. Adicionalmente se ha firmado una prorroga al mencionado contrato hasta el 15 de abril de 2009.

En el mismo ejercicio, en el pasivo del balance, en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” se incluía un préstamo hipotecario asociado al edificio por importe de 9.560.252,13 euros, y un anticipo recibido del comprador por importe de 8.500.000 euros.

Con posterioridad al cierre de las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 14 de abril de 2009, aprobó aceptar la oferta de venta del edificio Recoletos, 14 presentada por una tercera entidad no vinculada al grupo y cuyas condiciones de pago se consideran más favorables que las de la anterior opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones.

La opción de compra concedida a la entidad SA Nostra de Inversiones, ha sido cancelada de mutuo acuerdo por ambas partes, sin ninguna penalización para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

Durante el ejercicio 2009, con fecha 7 de mayo de 2009, la Sociedad ha llevado a cabo la venta del citado inmueble por valor de 35.000.000 de euros.

Las actividades clasificadas como interrumpidas presentan los siguientes datos, en euros:

<b>Actividades clasificadas como interrumpidas</b>	<b>Ejercicio 2009</b>
<b>Ingresos de las actividades interrumpidas</b>	<b>16.174.577,19</b>
<b>Gastos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(5.051.315,29)</b>
<b>Resultado neto antes de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(11.123.261,90)</b>
<b>Impuesto de sociedades (30%)</b>	<b>(3.336.978,57)</b>
<b>Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>(7.786.283,19)</b>
<b>Ajsute NIFF por revalorización</b>	<b>5.042.252,70</b>
<b>Resultado neto después de impuestos de las actividades interrumpidas</b>	<b>2.744.030,49</b>

## **NOTA 18. HECHOS POSTERIORES**

Como consecuencia del proceso de revisión realizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, correspondiente al informe financiero relativo al segundo semestre del ejercicio 2010 de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., el cual coincide con las anteriores cuentas formuladas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procedió a la reformulación de las cuentas anuales consolidadas con fecha 18 de octubre de 2011. Las presentes cuentas anuales consolidadas sustituyen a las formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2011.

Mediante escrito de fecha 31 de agosto de 2011 la Dependencia Regional de Recaudación de la AEAT, dicto providencia de apremio relativa a la deuda en concepto de IVA periodo mayo 2009 (ver Nota 12) notificada a la sociedad matriz del Grupo el 10 de octubre de 2011, requiriendo a la Sociedad para que abone la deuda principal más los intereses aplicables. El importe de la reclamación por impago de la deuda, incluidos intereses, asciende a 2.877.206,16 euros.

Durante el periodo enero 2011 al 18 de octubre de 2011, con respecto a los préstamos y pólizas del crédito que han vencido en el mismo se han efectuado las siguientes renovaciones:

Préstamos:

Préstamo por importe de 3.377.036,82 , con SA Nostra, hipotecario sobre el solar de el PUIG, se ha renovado hasta el 29/07/2012

Préstamo Hipotecario sobre el edificio Velazquez 123, con Caja España, por importe de 9.327.560,00, se ha renovado hasta el 04/07/2013

Pólizas de crédito:

Sa nostra 3.000.000,00 renovada con vencimiento 31/07/2012. (Renovada)

Sa Nostra 3.500.000,00 renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 900.000, renovada con vencimiento 31/03/2012. (Renovada)

Sabadell 144.150,17 renovada con vencimiento 31/05/2012. (Renovada, pendiente de firma)

Caja Madrid, IberCaja, Deutsche Bank, (En negociación)

Adicionalmente no se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

## **ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO 2010 y 2009**

	Capital Suscrito	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Valores Propios	Ajustes por cambio valor	Total
<b>31/12/2008 PGC</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>12.596.569,90</b>	<b>(5.055.047,94)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(331.425,05)</b>	<b>20.574.523,74</b>
Aplicación NIC 40 (1)	-	5.238.103,02	-	-	-	5.238.103,02
Amortización inmueble de inversión (2)	-	-	(195.850,32)	-	-	(195.850,32)
<b>31/12/2008 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(5.250.898,26)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(331.425,05)</b>	<b>25.616.774,44</b>
Resultado Ejercicio	-	-	1.205.835,70	-	(275.356,37)	930.479,33
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2009 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(4.045.062,56)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(606.781,42)</b>	<b>26.547.255,77</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.091.262,41)	-	196.681,16	(5.894.581,25)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2010 NIIF</b>	<b>13.384.852,95</b>	<b>17.834.672,92</b>	<b>(10.136.324,97)</b>	<b>(20.426,12)</b>	<b>(410.100,26)</b>	<b>20.652.674,52</b>

(2) Revalorización de inmuebles de inversión.

(3) Amortización de inmuebles de inversión de los ejercicios 2004 a 2007 (41.231,65) por ejercicio

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL**

Los miembros del Consejo de Administración de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., declaran, hasta donde alcanza su conocimiento, que las cuentas anuales individuales de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, esta de flujos de efectivo, Memoria e informe de Gestión) así como de las Consolidadas con sus sociedades dependientes (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria e informe de Gestión) correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2.010, reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 18 de octubre de 2011 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y resultados empresariales y de la oposición de AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid a 18 de octubre de 2011

El Consejo de Administración